: https://dx.doi.org/10.22067/jgrd.2023.69315.1024
مقالهٔ پژوهشی-مطالعهٔ موردی

تحلیل اثرات مگامال‌ها بر پایداری جوامع محلی
(مطالعهٔ موردی: شهرهای شهرستان عباس‌آباد)

فرزانه ساسان‌پور (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران، نویسندهٔ مسئول)
sasanpour@khu.ac.ir
علی موحد (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران)
movahed@khu.ac.ir
محمد سلیمانی مهرنجانی (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران)
m_soleimani_mehr@khu.ac.ir
زهرا دلفان آذری (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران)
zahra.delfan2020@gmail.com

صص ۳۳ ـ ۱

چکیده

امروزه یکی از وجوه توسعه‌یافتگی شهرها، احداث مراکز تجاری بزرگ‌مقیاس با عنوان مال‌ها و مگامال‌هاست. در شهرستان عباس‌آباد، از شهرستان‌های ساحلی شمال کشور به‌دلیل رونق گردشگری، ۱۸ مرکز تجاری بزرگ‌مقیاس احداث شده است که به نظر می‌رسد آثار گوناگونی بر ابعاد پایداری (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی) شهرهای این شهرستان گذاشته است؛ بنابراین هدف اصلی این تحقیق، تحلیل اثرات مگامال‌ها در شهرستان عباس‌آباد از دیدگاه کارشناسان و مردم است که به‌طور ملموس با این تأثیرات مواجه شده‌اند. روش تحقیق از نوع هدف، کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی است. داده‌ها از طریق مطالعات کتابخانه-ای و میدانی گردآوری شد و جامعه آماری شهرهای شهرستان است که با استفاده از فرمول کوکران ۳۸٦ نفر نمونه آماری تخمین زده شد و با روش تصادفی طبقه‌بندی‌شده، پرسشنامه از شهرهای شهرستان به نسبت جمعیتشان برداشت شده

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۲/۱٦ تاریخ تصویب: ۱٤۰۰/۰٦/۲۱

است. با پرسشنامه تعیین ارجحیت، وزن نهایی معیارها بـه وسـیله ۹ کارشـناس و بـا روش مقایسه زوجی تعیین شد و با مدل ویکور فـازی، شـهرهای شهرسـتان از نظـر پایـداری تحلیـل شـدند. نتـایج درخصـوص معیارهـای ۷۸ گانـه تحقیـق نشـان داد، معیارهای درآمد، قیمت زمین و مسکن، اجاره‌بها و قیمت کالا و خـدمات مهـم‌تـرین معیارهای سنجش پایداری هستند و اینکه شهرهای عباس‌آباد، کلارآباد و سلمان‌شـهر به‌ترتیب با مقادیر ویکور ۰/٤٤٤، ۰/٤٥۰ و ۰/۵۳۳، رتبه‌هـای اول تـا سـوم پایـداری (ناشی از ایجاد مراکز تجاری) را کسـب کـرده‌انـد. همچنـین میـانگین پایـداری کـل شهرستان در حد متوسط با مقـدار ویکـور ۰/٤۷۵ ارزیـابی شـد کـه نشـان مـی‌دهـد مگامال‌ها بر پایداری شهرستان اثر گذاشته‌انـد و میـزان آن را در مقایسـه بـا قبـل از احداث مگامال‌ها کمتر کرده‌اند

کلیدواژه‌ها: پایداری، مگامال‌ها، شهرستان عباس‌آباد، مدل ویکور فازی.

۱. مقدمه

کاربری‌های تجاری بخشی از اراضی شهرها هستند که به شکل‌های گوناگون و در انـدازه‌-های متفاوت ظاهر می‌شوند و با توجه به شرایط مکانی و زمانی مختلف، تأثیرات گونـاگونی بر پیرامون خـود (سـرور و همکـاران، ۱۳۹٤، ص. ۳۲). یکـی از جدیـدترین مراکـز تجـاری، مگامال‌ها هستند. مهم‌ترین ویژگی این مراکز، خدمات‌دهی گسترده به عنوان فضاهای اجتماعی نوین است که به‌عنوان مکان‌هایی برای گذران اوقات فراغت نیز محسوب می‌شـوند (دهقـان، ۱۳۹۵، ص. ۹۵). مگامال‌ها مکان‌هایی شگفت‌انگیز با مغازه‌هایی جذاب و طیف گسـترده‌ای از مردم هستند که آخر هفته‌هایشان را در آن‌ها می‌گذرانند و تفریح و خریـد می‌کننـد (ابـراهیم[1]، ۲۰۱۸، ص. ۳۱۳۱).

اوج‌گیری ساخت‌وساز مراکز خرید پس از جنگ جهانی دوم در آمریکـا و اروپـا بـا رشـد اقتصادی، رشد جمعیتی و توسعه کلان شهرها همراه بود (مسجدی و نژادی، ۱۳۹۳، ص. ۹۸). توسعه مجتمع‌های تجاری، اولین بار در آمریکا در سال ۱۹۵۰ آغاز شد. پـس از آن در غـرب،

1. Ibrahim

تعداد مجتمع‌های تجاری که خدماتی نظیر خدمات تفریحی و معاملاتی ارئه می‌کردند، افزایش یافت. (بخشی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۵، ص. ۲). در ایران نیز ساخت پاساژها و فروشگاه‌های بزرگ و زنجیره‌ای از عصر پهلوی آغاز شد (آهور و همکاران، ۱۳۹۱، ص. ۱۵٤). در قرن بیستم با افزایش روزافزون جمعیت شهری و اتومبیل و حومه‌نشینی، برای آسودگی مردم و مشتریان (و کسب سود بیشتر)، شرکت‌های ساختمانی و تجاری به ایجاد ساختمان‌های جدید و مراکز خرید در حومه‌های شهری اقدام کردند. قبلاً در ایران فقط فضاهای تجاری محدود و کوچکی ساخته می‌شد که به آن‌ها پاساژ گفته می‌شد، اما در ادامه با رشد مبادلات تجاری و نیاز فعالان اقتصادی به فضای اداری، ساخت مراکز تجاری و اداری آغاز شد و بعد از آن کم‌کم کاربری‌های دیگری مثل رستوران، شهربازی، سینما و.. نیر به این مراکز اضافه شد و نام آن‌ها به مجتمع‌های تجاری-تفریحی تغییر یافت. امروزه در دوره ساخت مال‌ها و مگا مال‌ها هستیم (بخشی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۵، ص. ۲).

ساخت «مال» در خیلی از کشورها ازجمله همسایه جنوبی ایران یعنی امارات بیش از یک دهه قدمت دارد، اما در تهران سونامی این مدل ساخت‌وساز از اواخر دهه ۱۳۸۰ آغاز شد. ازآنجاکه ساخت چنین «غول‌مغازه‌هایی» در تهران و سایر شهرهای بزرگ به موج عظیم و سونامی تبدیل شده است، ضروری است که به پیامدها و تأثیرات آن بر زندگی و اجتماعات محلی پرداخته شود (ایمانی جاجرمی، ۱۳۹۵، ص. ۹). پس از تهران و شهرهای بزرگ، موج ساخت این مراکز به شهرهای کوچک نظیر شهرهای ساحلی شمال کشور نیز رسیده است. شهرستان عباس‌آباد به‌عنوان یکی از شهرستان‌های ساحلی کشور دارای سه شهر عباس‌آباد، سلمان‌شهر و کلارآباد است که به‌دلیل گسترش و رونق گردشگری مناطق شمالی کشور طی سال‌های اخیر توسعه فراوانی یافته است. از مهم‌ترین جنبه‌های توسعه این منطقه می‌توان به احداث مراکز تجاری بزرگ در این شهرستان اشاره کرد؛ به‌گونه‌ای‌که ۱۸ مرکز تجاری بزرگ در شهرستان احداث شده است که (به‌ترتیب از غرب به شرق) شامل فروشگاه‌های بزرگ افق کوروش، استانبول و سروش، مجتمع تجاری الماس خاورمیانه، بازرچه ترکمن، ایران ترک و ریباک، سارینا، پانورما، آدیداس، پین، تونل، مالا، ال‌سی‌وایکیکی، دی فاکتو، لایکو و جین وست می‌شود و با فاصله‌ای اندک از همدیگر قرار دارند. مهم‌ترین آن‌ها مگامال های پانوراما

و قوالماس خاورمیانه هستند که به نظر می‌رسد آثار مثبت و منفی گوناگونی بر ابعـاد کالبـدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی جوامع محلی گذاشته‌اند کـه بایـد بررسـی شـود و زمینـه مناسب در جهت تقویت آثار مثبت و کاهش تأثیرات منفی آن صورت گیرد. در همین راسـتا، هدف اصلی این تحقیق بررسی وضعیت (رتبه‌بندی) پایداری شـهرهای شهرسـتان عبـاس‌آبـاد ناشی از ایجاد مگامال‌ها بود.



شکل ۱. پراکنش فروشگاههای بیشتر از ۵۰۰ مترمربع در امتداد شهرها

مأخذ: گردآوری پژوهشگر از اطلاعات مرکز آمار ایران، سال ۱۳۹۹

۲. پیشینهٔ تحقیق

احداث مراکز یا مجتمع‌های تجاری و مگامال‌ها در سال‌های اخیر مدنظر قرار گرفته است، اما مطالعاتی که به پایداری جوامع محلی ناشی از اثـرات ایجـاد کـاربری‌هـایی از ایـن دسـت پرداخته باشند، کمتر مشاهده می‌شود؛ با وجود این، سعی شده است تـا مطالعـات نزدیـک بـه موضوع تحقیق ارائه شود؛ به‌گونه‌ای‌که رفیعیـان و پهلـوان (۱۳۹٤) تـأثیرات ابرپـروژه المـاس شرق مشهد از نظر مردم را که به‌طور ذهنی و عینی و ملمـوس بـا تـأثیرات ابرپـروژه مواجـه شده‌اند، بررسی کردند. آن‌ها برای جمع‌آوری اطلاعات سه محله در پیرامون ابرپـروژه المـاس

شرق، حجم نمونه ۲۷٦ نفر را انتخاب کرده و برای تعیین اهمیت تـأثیرات از روش تصـمیم-گیری چند معیاره الکتره استفاده کردند. نتایج نشان داد، از نظر مردم مهم‌ترین تأثیر این پروژه-ها به‌ترتیب شامل ۱. محرک رشد و توسعه و ساخت‌وساز در محلات پیرامون، ۲. دسترسی بـه خدمات، ۳. امنیت، عـدالت اجتمـاعی، اقتصـاد مکـان و شـرایط محـیط‌زیسـت، ٤. مشـارکت اجتماعی، حس تعلق، شبکه حمل و نقلی و اقتصاد خانوار می‌شود. سرور و همکاران (۱۳۹٦) در پژوهش خود پویایی مجتمع تجاری لاله پارک شهر تبریز را براساس مؤلفـه‌هـایی همچـون فرم مناسب و انعطاف‌پذیری، کاربری‌های مختلط، سرزندگی، تناسـب بصـری و حـس تعلـق، نفوذپذیری، ایمنی، امنیت و زمانمند بودن ارزیابی کردند. متخصصان و بازدید کنندگان مجتمع تجاری لاله پارک جامعه آماری پژوهش آن‌ها را تشکیل دهند و داده‌هـا بـا اسـتفاده از آزمـون آماری خی دو در نرم افزار SPSS تحلیل شدند. نتایج تحقیق آن‌ها بیانگر این است که بیش از ۹۰ درصد از پاسخگویان نگاه مثبت به مطلوبیت این مرکز تجـاری داشـتند و ایـن مجتمـع در پویایی فضاهای شـهری منـاطق همجـوار تأثیرگـذار اسـت. سـیاری و نصـیری‌مقـدم (۱۳۹٦) ویژگی‌های مجتمع تجاری‌های نوین شهری در جذب مشتری و گردشگر را بـا هـدف بهبـود وضع مراکز تجاری از لحاظ عملکردی و ساختاری بررسی کردند. آن‌ها به این نتیجه رسـیدند که مراکز تجاری با معیارهای مناسب از لحاظ مدیریت، عملکرد و ساختار بیشترین اثر گذاری را بر جذب مشتری و گردشگر دارد. همچنین مراکز تجاری که از لحاظ نزدیکی به محل‌هـای قدیمی و پر رفت و آمد و جذاب برای گردشگر باشند، با قابلیت دسترسـی راحـت از لحـاظ حمل و نقل عمومی بیشترین تأثیر را بر جذب افراد دارند. سـتوده و زارع (۱۳۹۷) در بررسـی تأثیرات کالبدی احداث مجتمع‌های تجاری بر کاربری‌هـای شـهری (نمونـه مـوردی: شـیراز مجتمع تجاری زیتون)، در روشی توصیفی_تحلیلی به این نتیجـه رسـیدند کـه کـاهش تـأمین آسایش لازم برای سکونت و افزایش حجم ترافیـک از اثـرات کالبـدی احـداث مجتمـع‌هـای تجاری است. لیگتلم[1] (۲۰۰۸) در پژوهشی درباره تأثیر توسعه مرکز خرید بـر خـرده‌فروشـان شهرهای کوچک به این نتیجه دست یافت که ترازنامه خالص درمورد تأثیر توسعه مراکز خرید بر خرده‌فروشـان شـهرهای کوچـک، بـه‌وضـوح حـاکی از کـاهش سـهم بـازار فروشـندگان

1. Ligthelm

خرده‌فروشی شهری و تغییر در مدل کسب‌وکار کوچک است. هفنر و تاواردزیک[1] (۲۰۱۵) بـه تأثیر مراکز خرید در مناطق روستایی و شهرهای کوچک واقع در منطقه بیرونی شهر پرداختنـد و به این نتیجه رسیدند که مراکز خرید باعث توسـعه حومـه منـاطق روسـتایی اطـراف شـهر، تحولات ساختاری در شهرها می‌شود. مکگروی[2] (۲۰۱۵) در مقاله‌ای با عنوان «اثرات اقتصادی و شغلی مراکز خرید و فروش بر توسعه محلی در شهرهای منطقه‌ای و پیراشهری اسـترالیا» بـا استفاده از داده‌های قبل و بعد از افتتاح مراکز عمده تجاری در سه منطقه استرالیا برای بـیش از بیست سال به این نتیجه رسید که فعالیت اقتصادی در کوتاه‌مدت به دنبـال افتتـاح یـک مرکـز خرید بزرگ افزایش یافته، اما در طولانی‌مدت (بیست ساله) میزان فعالیت اقتصادی و اشـتغال، کاهش یافته است. شانموگان[3](۲۰۱٦) پژوهشی به‌منظور بررسـی تـأثیر مراکـز خریـد مگـا در بخش تجارت خرده‌فروشی کوچک در شهر کویمباتور انجـام داد. یافتـه‌هـا نشـان داد، مراکـز خرید مگا در بخش تجارت خرده‌فروشی کوچک تا حدودی در رشد و پیشرفت تجارت آن‌ها تأثیر منفی دارد. پادیلا[4] و همکاران (۲۰۱۷) تأثیر مراکز خرید خارج از شهر بر خـرده‌فروشـان مرکز شهر و اشتغال در منطقه مورسیا را با یک مدل اقتصاد سنجی بررسی کردند. نتایج نشـان داد، مراکز خرید خارج از شهر تأثیر منفی بر فعالیت خرده‌فروشی داشته است.

با توجه به پیشینه تحقیقات مذکور، می‌توان به این نتیجـه رسـید کـه بـه غیـر از پـژوهش رفیعیان و پهلوان (۱۳۹٤) که دید یکپارچه و سیستمی داشته (بررسی ابعاد چهارگانه اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی)، در بقیه تحقیقات دید سیستمی مطرح نبوده است. تفاوت اصلی این پژوهش با دیگر پژوهش‌ها، بررسی تمامی جوانب و ابعاد ایجاد مراکز خرید و مال-ها بر جوامع محلی از دید کارشناسان و مردم است (ابعـاد چهارگانـه بـه‌علـاوه بعـد نهـادی- سازمانی) و اینکه تاکنون پژوهشی در زمینه رتبه‌بنـدی منـاطق از نظـر اثـرات مراکـز تجـاری صورت نگرفته است؛ بنابراین مطالعه حاضر با در نظر گـرفتن تمـام کاسـتی‌هـا و قـوت‌هـای موجود در پیشینه‌ها، سعی داشته است تا از تجارب موجود بهره گیرد و با استفاده از معیارهای

1. Heffner & Twardzik
2. McGreevy
3. Shanmugan
4. Padilla

استاندارد و معین به دنبال رتبه‌بندی پایداری جوامع محلی ناشی از اثرات ایجاد کاربری‌های تجاری بزرگ مقیاس و مدرن بوده است.

۳. روش‌شناسی تحقیق

روش این تحقیق از نوع هدف، کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی است. ازآنجاکه هر شهری و سکونتگاهی به مرور زمان دستخوش تغییر خواهد شد و عوامل گوناگونی در این تغییرات که ممکن است باعث رشد و پایداری یا ناپایداری شهر شوند دخیل‌اند، نمی‌توان شرایط امروزی شهرستان را فقط از ناشی از حضور مگامال ها در شهر دانست؛ بنابراین در این تحقیق ابتدا از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، شاخص‌ها و عوامل مؤثر بر پایداری جوامع محلی ناشی از ایجاد مراکز تجاری شناسایی شد و سپس پرسشنامه‌هایی طراحی شد که توسط کارشناسان، مردم و کسبه‌ای که به‌صورت عینی و ذهنی با تأثیرات ناشی از مگامال‌ها بر تغییرات شهر مواجه بودند، پاسخ داده شده است. از طرف دیگر، به‌علت نبود آمار و داده‌های کتابخانه‌ای مناسب برای سنجیدن ابعاد مختلف ازجمله میزان امنیت، سرزندگی، تغییر در سرمایه‌گذاری اقتصادی، تغییر در توسعه گردشگری، سرمایه اجتماعی و...، از روش پرسشنامه و تحقیقات میدانی استفاده شد؛ چراکه در این روش تغییرات شهر با توجه به حضور مگامال‌ها پاسخ داده می‌شود. روایی پرسشنامه با استفاده از روش تحلیل محتوایی (CVR) و براساس نظر اساتید دانشگاهی تأیید شد و اینکه پایایی آن به‌صورت پیش‌آزمون از ۲۰ نفر و با استفاده از آزمون آلفای‌کرونباخ در محیط نرم‌افزار SPSS معادل با ۷۸/۹ به دست آمد که نشانگر پایایی مناسب پرسشنامه است.

در مرحله بعد، به جمع‌آوری داده‌های آماری تحقیق از طریق پرسشنامه محقق‌ساخته اقدام شد. جامعه آماری تحقیق شهرستان عباس‌آباد (معادل ۵۲۸۳۲ نفر) بود که با استفاده از فرمول کوکران، ۳۸۶ نفر به‌عنوان نمونه آماری تحقیق تخمین زده شد. سپس با استفاده از روش تصادفی طبقه‌بندی‌شده این تعداد حجم نمونه با توجه به نسبت جمعیت سه شهر موردمطالعه تقسیم شد که سهم شهر عباس‌آباد ۱۸۶ نفر، سلمان‌شهر ۱۲۰ نفر و کلارآباد ۸۰ نفر بود. با توجه به تأثیرگذاری و تأثیرپذیری ساکنان محلی، کسبه و کارشناسان، تعداد به‌دست‌آمده برای

هر شهر به نسبت ٦٠ درصد، ۳۰ درصد و ۱۰ درصد در نظـر گرفـت. منظـور از کارشناسـان، افراد رده‌بالای شهر (مسئولان شهرداری، فرمانداری و مسکن و شهرسازی و اساتید دانشگاهی) هستند که تخصص‌های عمران، جغرافیا، مدیریت بحران، روان‌شناسی و جامعه‌شناسی، اقتصاد، شهرسازی، طراحی و معماری داشتند و به روش گلوله‌برفی برای پاسخ به سؤالات پرسشـنامه انتخاب شدند. همچنین با استفاده از پرسشنامه تعیین ارجحیت، وزن نهایی معیارها توسط پـنج کارشناس و در قالب روش مقایسه زوجی تعیین شد. سپس داده‌های به‌دسـت‌آمـده در محـیط اکسل وارد شد و با استفاده از ویکور[1] فـازی، شـهرهای عبـاس‌آبـاد، سـلمان‌شـهر و کلارآبـاد ارزیابی و رتبه‌بندی شدند.

برای اولین بار، ونگ در سال ۲۰۰۵ روش ویکور فازی را معرفی کرد. این روش فراینـدی نظام‌مند و منطقی به‌منظور دستیابی به بهترین راه‌حل است که برای حل مسـائل تصـمیم‌گیـری چندمعیاره فازی استفاده می‌شود. این روش دارای هفت مرحله اساسی که در ادامه ارائه شـده است.

مرحله اول: تشکیل ماتریس تصمیم

ماتریس تصمیم با توجه به ارزیابی همه گزینه‌ها برای معیارهای مختلف مـاتریس تصـمیم به‌صورت زیر تشکیل می‌شود:

$$\tilde{D} = \begin{matrix} & C_1 & C_2 & \cdots & C_n \\ A_1 & \tilde{x}_{11} & \tilde{x}_{12} & \cdots & \tilde{x}_{1n} \\ A_2 & \tilde{x}_{21} & \tilde{x}_{22} & \cdots & \tilde{x}_{2n} \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \vdots \\ A_m & \tilde{x}_{m1} & \tilde{x}_{m2} & \cdots & \tilde{x}_{mn} \end{matrix}$$

در این ماتریس، A_i نشان‌دهنده گزینه i ام، C_j نشان‌دهنده معیـار j ام و X_{ij} نشـان‌دهنـده ارزش گزینه A_i با توجه به معیار A_i است. در این روش مقادیر X_{ij} به‌صورت اعـداد فـازی مثلثی است.

1. VIKOR

جدول ۱. متغیرهای زبانی و اعداد فازی مثلثی معادل آن‌ها

مأخذ: چیتا، ۲۰۱۰

متغیر زبانی	اعداد فازی مثلثی
خیلی ضعیف (خیلی کم)	۱ ۰)
ضعیف (کم)	۳ ۱)
تاحدودی (متوسط)	(۷ ۵ ۳)
خوب (زیاد)	۷ ۵)
خیلی خوب (خیلی زیاد)	۹ ۷)

در بسیاری از موارد از نظرات چندین تصمیم‌گیرنده در فرایند تصمیم‌گیری استفاده می‌شود؛ ازاین‌رو لازم است نظرات افراد مختلف با یکدیگر تلفیق شود و ماتریس نهایی تصمیم‌گیری فازی شکل گیرد. به‌منظور تلفیق نظرات افراد از روش میانگین فازی (طبق رابطه بالا) استفاده می‌شود. ماتریس نهایی تلفیق‌شده نظرات افراد، مبنای محاسبات در مراحل بعدی است.

مرحله دوم: تعیین بردار وزن معیارها

در این مرحله با توجه به ضریب اهمیت معیارهای مختلف در تصمیم‌گیری، با استفاده از روش‌هایی مانند آنتروپی، مقایسه زوجی و... بردار وزن تعریف می‌شود. در این مرحله، وزن‌های (wj) اختصاص‌یافته به هر معیار تعیین می‌شود. مجموع وزن‌ها باید به‌گونه‌ای باشد که $0 \le .wj \le 1$ و $\sum_j w_j = 1$ به دست آید. با توجه به ضریب اهمیت معیارهای مختلف در تصمیم‌گیری، برداری به‌صورت زیر تعریف می‌شود:

$$w = \{w_1, w_2, \ldots, w_n\}$$

مرحله سوم: بعد بی‌مقیاس کردن ماتریس تصمیم (استانداردسازی)

پس از تشکیل ماتریس تصمیم‌گیری فازی، با توجه به اینکه معیارهای مؤثر بر تصمیم می‌توانند دارای مقیاس‌های متفاوت باشند، لازم است عملیات بی‌مقیاس کردن در ماتریس تصمیم-

گیری فازی انجام گیرد. با توجه به اینکه در روش ویکور از روش بی‌مقیاس‌سازی اقلیدسی استفاده می‌شود، در روش ویکور فازی نیز روش بی‌مقیاس‌سازی اقلیدسی به کار می‌رود.

$$\tilde{f}_{ij}=\left(\frac{\tilde{x}_{ij}^{l}}{\sqrt{\sum_{i=1}^{m}\tilde{x}_{ij}^{u\,2}}},\ \frac{\tilde{x}_{ij}^{m}}{\sqrt{\sum_{i=1}^{m}\tilde{x}_{ij}^{m\,2}}},\ \frac{\tilde{x}_{ij}^{u}}{\sqrt{\sum_{i=1}^{m}\tilde{x}_{ij}^{l\,2}}}\right)$$

مرحله چهارم: بهترین مقدار و بدترین مقدار (ایده‌آل مثبت و ایده‌آل منفی) هر معیار مطابق با ماتریس استانداردشده D محاسبه می‌شود.

راه‌حل ایده‌آل مثبت $f^{+}=\{f_1^{+},f_2^{+},f_3^{+},\dots,f_n^{+}\}$ و راه‌حل ایده‌آل منفی $f^{-}=\{f_1^{-},f_2^{-},f_3^{-},\dots,f_n^{-}\}$ است. در این مرحله لازم است تا راه‌حل‌ها مشخص شوند. از بین مقادیر بی‌مقیاس‌شده هر معیار، مقادیر ایده‌آل مثبت و منفی هر معیار مشخص می‌شود.

درصورتی‌که شاخص از نوع مثبت باشد:

$$\tilde{f}_j^{+}=\left(\max(\tilde{f}_{ij}^{l}),\ \max(\tilde{f}_{ij}^{m}),\ \max(\tilde{f}_{ij}^{u})\right)$$

$$\tilde{f}_j^{-}=\left(\min(\tilde{f}_{ij}^{l}),\ \min(\tilde{f}_{ij}^{m}),\ \min(\tilde{f}_{ij}^{u})\right)$$

و درصورتی‌که از نوع منفی باشد:

$$\tilde{f}_j^{+}=\left(\min(\tilde{f}_{ij}^{l}),\ \min(\tilde{f}_{ij}^{m}),\ \min(\tilde{f}_{ij}^{u})\right)$$

$$\tilde{f}_j^{-}=\left(\max(\tilde{f}_{ij}^{l}),\ \max(\tilde{f}_{ij}^{m}),\ \max(\tilde{f}_{ij}^{u})\right)$$

مرحله پنجم: محاسبه مقدار ایده‌آل مثبت یا سودمندی (Si) و مقدار ایده‌آل منفی یا تأسف (Ri)

مقادیر Si، Ri با استفاده از روابط بالا محاسبه می‌شوند. به‌منظور محاسبه مقدار S یک گزینه، فاصله آن گزینه تا ایده‌آل مثبت در هر معیار $D(fj^{+}, fj^{-})$ بخش بر مقدار فاصله ایده‌آل مثبت تا منفی هر معیار شده و در میزان اهمیت آن معیار W یا وزن ضرب می‌شود.

مجموع این نسبت در معیارهای مختلف بیانگر Si برای یک گزینه است. بدیهی است، هرچه فاصله یک گزینه در معیارهای مختلف از ایده‌آل مثبت کمتر باشد، عدد حاصل کمتر خواهد شد؛ بنابراین مقدار Si های محاسبه‌شده هرچه کمتر باشد، گزینه در مقایسه با سایر گزینه‌ها در رتبه بالاتری قرار خواهد گرفت.

در روش ویکور فازی علاوه‌بر Si مقدار Ri نیز محاسبه می‌شود. برای محاسبه مقدار Ri به‌جای مجموع نسبت ایجادشده در محاسبه Si، حداکثر این نسبت مبنا قرار می‌گیرد؛ یعنی اگر یک گزینه در مقایسه با سایر گزینه‌ها حداقل در یک شاخص فاصله بیشتری تا ایده‌آل مثبت داشته باشد، آن گزینه در رتبه پایین‌تری قرار می‌گیرد.

$$S_i = \sum_{j=1}^{n} W_j \frac{D(f_j^+, m_{ij})}{D(f_j^+, f_j^-)}$$

$$R_i = \max_j \left[W_j \frac{D(f_j^+, m_{ij})}{D(f_j^+, f_j^-)} \right]$$

در این گام فاصله بین دو عدد فازی (a_1, a_2, a_3) و (b_1, b_1, b_1) با استفاده از رابطه زیر محاسبه می‌شود.

$$D(\tilde{a}, \tilde{b}) = \frac{\sqrt{۳}}{۳} \sqrt{(a_۱ - b_۱)^۲ + (a_۲ - b_۲)^۲ + (a_۳ - b_۳)^۲}$$

مرحله ششم: محاسبه شاخص ویکور (مقدار Q)

$$Q_i = v \frac{(S_i - S^-)}{(S^+ - S^-)} + (1 - v) \frac{(R_i - R^-)}{(R^+ - R^-)}$$

در رابطه بالا، Qi به‌عنوان مقدار شاخص ویکور برای گزینه i ام $S^+ = min_i\, S_i$ ، $S^- = maxiSi$ ،$R^+ = min_i R_i$ و $R^- = max_i R_i$ است و $v \in [0,1]$ است که معمولاً برابر با ۰/۵ در نظر گرفته می‌شود.

محله هفتم: مرتب کردن گزینه‌ها براساس مقادیر R,S,Q

در این مرحله با توجه به مقادیر R,S,Q گزینه‌ها در سه گـروه از کوچـک‌تر بـه بزرگ‌تـر مرتب می‌شوند. درنهایت، گزینه‌ای به‌عنوان گزینه برتر انتخاب می‌شود که در گـروه Q گزینـه برتر شناخته شود (در این روش بهترین گزینه، گزینه‌ای است که کمتـرین میـزان Q را داشـته باشد).

٤. مبانی نظری تحقیق

امروزه یکی از مهم‌ترین مسائل جوامع، اثرات کاربری زمـین بـر بسـتر سـکونتگاه‌هاسـت؛ چراکه بررسی اثرات و پیامدها کاربری اراضی می‌تواند در جهت رسیدن بـه اهـداف پایـداری مفید واقع شود (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱، ص. ۱۳۲). کاربری تجـاری یکـی از کـاربری‌هـای مهـم شهری است که فعالیت‌های دیگر شهر را نیز تحت‌تأثیر قرار می‌دهد. در همـین زمینـه، مراکـز تجاری بزرگ‌مقیاس یا مگامال‌ها از جدیدترین کاربری‌های تجاری هستند. مگامـال بـه مراکـز خیلی بزرگ سرپوشیده گفته می‌شود که سه یا چهار بار بزرگ‌تر از یک مرکز خرید منطقـه‌ای معمولی است. این مراکز اغلب شامل رستوران، زمین بـازی، سـینما، و اسـتخر و کاربردهـای تفریحی دیگر نیز می‌شود (اسدیان و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ٤۷).

پایداری در تمام مراحل انسانی نیاز است که شامل استفاده از منابع طبیعی، توسعه فناوری-ها و پیشرفت شهرها و مناطق است؛ بااین‌حال، مفهوم پایداری بسیار پیچیده است و گسـترش یا استقرار موفق فرایندهای پایدار می‌تواند بـه‌شـدت دشـوار باشـد. درواقـع، هـدف پایـداری توسعه، اداره کردن یک سیستم پیچیده از افراد و اشخاص است که توسط شهروندان و جامعه از یک طرف و محیط‌زیست و منابع طبیعی از طرف دیگر، ارائه شده است و از طریـق روابـط پیچیده و تعارض‌ها به هم متصل هستند؛ بنابراین یک فرایند یا یک تغییر و تحول که مزایـایی را برای گروهی از مردم فراهم می‌کند، می‌تواند به محـیط یـا گـروه دیگـری از افـراد، دور یـا نزدیک، در فضا و زمان، بـه‌وسـیله تعامـل بـا محـیط‌زیسـت و منـابع طبیعـی آسـیب برسـاند (گاندرسون و هولینگ[1]، ۲۰۰۲، ص. ۳۷). با توجه به این ملاحظه‌ها، پایداری شـهر (بـه‌عنـوان

1. Gunderson & Holling

یک سکونتگاه در حال تغییر سریع) باید بـا تجزیـه و تحلیـل و مـدیریت تأثیرهـای تحولـات ساخت محیط، از نظر تأثیرهای اقتصادی، اجتماعی و محیطی دنبال شـود؛ بـه عبـارت دیگـر، پایداری شهری یا جوامع محلی باید ارائه تعادل بین خرسندی از لحظه‌های مختلف اقتصـادی و زیست‌محیطی و الزامات اجتماعی، حرکت با «ذی‌نفعان محلی» مختلف باشد کـه اغلـب در حال کشمکش با یکدیگرند؛ درنتیجه زمانی تغییر و تحول یک جامعه محلی پایـدار اسـت کـه این ویژگی‌ها را داشته باشد: عادلانه باشد: الزامات اجتماعی و اقتصادی را رفع کند، امکان‌پذیر باشـد: الزامـات اقتصـادی و زیسـت‌محیطـی را برطـرف کنـد و قابـل‌تحمـل باشـد: الزامـات زیست‌محیطی و اجتماعی را رفع کند. برای تغییر و تحول کلی جامعه محلی، ارزیابی رضـایت از این الزامات، ارزیابی از پایداری را فراهم می‌کند (گاسپارینی و همکاران، ۱۳۹۵، ص. ۱۲۲).

در حالت کلی و به‌صورت معمول دیگر مباحث، پایداری نیز دارای چهـار بعـد اجتمـاعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی با شاخص‌های خاص خودشـان هسـتند. یکـی از عوامـل اصلی پایداری، اجتماع است کـه اصـلی‌ترین عنصـر آن، انسـان اسـت؛ ازایـن‌رو موضـوعات مطرح‌شده در نظریه توسعه پایدار، آراء، باورها و همه موضوعات مربوط به او (انسان)، جایگاه ویژه‌ای خواهند یافت. مسلم است که فرهنگ به‌عنوان فضای عمل او که از فضای فکری انسان یعنی جهان‌بینی‌اش منتج می‌شود، از اهمیتی بنیادین و اصلی برخـوردار خواهـد بـود. درواقـع، جهان‌بینی از طریق یک حلقه واسط (فرهنگ) هدایت عمومی توسعه پایدار را عهـده‌دار اسـت (نقـی‌زاده، ۱۳۸۷، ص. ۲۰٦). رونـد حاضـر در هـر جامعـه‌ای نتیجـه و محصـول فعالیـت مکانیسم‌های متفاوتی است. آنچه امروزه به‌عنوان پایداری یا ناپایداری در جوامع دیده می‌شود، محصول خواست و اراده ساختارهای مختلف قدرت، ازجمله اقتصاد و فرهنـگ در جامعـه بـه شمار می‌رود؛ بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که تـأثیر عوامـل اجتمـاعی در برقـراری پایـداری، خیلی مهم و مؤثر است (تیموری و همکاران، ۱۳۹۱، ص. ۲۰). پایداری اجتماعی ذیل مفاهیم وسیع‌تر برابری اجتماعی، توزیع خوب و مناسب منابع و اجتناب از کارهای محرومیت‌زا، اجازه دسترسی ساکنان به مشارکت فعال و کامل در جامعه به لحاظ اجتماعی، اقتصـادی، سیاسـی و همچنین پایداری جامعه قرار می‌گیرد (دمپسی[1] و همکاران، ۲۰۱۲، ص. ۹۳). از ارکان تعریف

1. Dempsey

پایداری اجتماعی، بسترسازی برای ظهور و بروز خلاقیت‌ها، بسیج آحاد مردم در راستای تأمین اهداف توسعه پایدار و نیز اطمینان از آینده‌ای بهتر برای همه، با تأکید بر رفاه مردم بومی و همچنین تأکید بر نقش حیاتی آن‌ها در مدیریت محیطی و توسعه است (موفت[1]، ۲۰۰۱، ص. ۳۵). پایداری نظام اجتماعی به معنای ارتقای کیفیت زندگی و توسعه منابع انسانی و درنهایت خودتوانی اجتماعات محلی برای غلبه بر چالش‌ها، مسائل درونی و واکنش در برابر تغییرات بیرونی و همچنین مدیریت حفظ ارزش‌هاست (پورطاهری و همکاران، ۱۳۸۹، ص. ۲). در تعریفی دیگر، پایداری اجتماعی به‌عنوان زندگی سالم و بارور و هماهنگ با طبیعت تعریف شده است که دارای چهار عنصر اصلی و تعیین‌کننده عدالت اجتماعی، همبستگی اجتماعی، مشارکت و امنیت است. در این تعریف، بقا و حیات جامعه، همگام با حفظ کیفیت محیط و مرتباط با نظام‌های اقتصادی در جهت دستیابی به بالاترین سطح رضایت از زندگی است (گتز[2]، ۲۰۰٤، ص. ۲).

یکی دیگر از ابعاد پایداری، پایداری اقتصادی است که بر حفظ یا ارتقای شرایط اقتصادی تأکید دارد. معیارهای اقتصادی ارتباط محکمی با فرایند شکل‌گیری سیاست‌های اقتصادی دارند. پایداری اقتصادی مبتنی بر ترکیبی از مؤلفه‌های اقتصادی مانند بودجه مدیریت شهری، میزان رشد تورم، تعداد پروژه‌ای عمرانی، اشتغال رسمی و غیررسمی و بیکاری است (ساسان‌پور، ۱۳۹۰،ص ۷۸؛ کاظمی، ۱۳۷۹، ص. ۷۳). پایداری اقتصادی به معنای ماندگاری اقتصادی است و خود برای پایداری تولید، افزایش بهره‌وری، متنوع‌سازی آن، درآمد مناسب و کافی برای زندگی است (علوی‌زاده، ۱۳۸٦، ص. ۱۹۸).

شهر یا یک جامعه محلی به‌عنوان یک واحد اکولوژی، رابطه دقیق میان انسان و محیط را در خود نهفته دارد. حفظ منابع پایه در سطوحی که توانایی نسل آینده را در برآورده کردن نیازهای‌شان سلب نکند و حفظ یا ارتقا ظرفیت ندهد، از شاخص‌های زیست محیطی است. این شاخص از پایداری جوامع از طریق کاهش مصارف منابع و انرژی، کاهش حجم ضایعات کاهش آلودگی و... تقویت می‌شود (ایتپایس، ۱۳۷۵، ص. ۹). هرگونه فعالیتی برای ارتقای

1. Moffat
2. GTZ

کیفیت زندگی و توسعه انسانی در محیط تحقق می‌یابد؛ بنابراین وضعیت محیط‌زیست و منابع از نظر پایداری و ناپایداری، بر فرایند توسعه تأثیرگذار خواهد بود (بریمانی و اصغری - لفمجانی، ۱۳۸۹ ص. ۱۲۷). در پایداری زیست‌محیطی، تحول و تطوری مدنظر است که نه‌تنها ثبات و پایداری جامعه را بر هم نزند، بلکه به رشد و اعتلای پایدار آن نیز کمک کند. در برنامه‌ریزی برای تحقق توسعه پایدار، ضمن به‌کارگیری منابع موجود در فرایند تحول و تطور آن جامعه، باید بقای منابع و جامعه مدنظر باشد (مطوف، ۱۳۷۹، ص. ۸). پایداری ریشه خود را در میان پایداری اکولوژیک داشته است. این نظریه به این نکته تأکید دارد که طبیعت، محدودیت‌ها و فرصت‌های معین به زندگی انسان می‌دهد (مجتهدزاده، ۱۳۷۸، ص. ٤٠)؛ درنتیجه پایداری توسعه‌ای را می‌پذیرد که ضمن بهترین استفاده از منابع، هیچ‌گونه صدمه‌ای به آن نزند (سرگلزایی، ۱۳۹۲، ص. ۲۷). و اینکه مفهوم پایداری کالبدی در چارچوب مبحث پایداری جوامع محلی، بیانگر تعادل و پویایی این سکونتگاه‌های کوچک در ارتباط با ساختارهای کالبدی–فضایی است؛ به‌طوری‌که متضمن پایداری سکونتگاه در روندهای مکانی–زمانی شود؛ پس می‌توان آن را فرایندی از تغییر و تحولات، با هدف بهبود و ارتقای کمی و کیفی ساختار کالبدی این شهرها دانست. تغییر و تحول در محیط‌های شهری امری اجتناب-ناپذیر است و عوامل و نیروهای متعددی شامل نیروهای اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، جمعیتی، فناوری و زیست‌محیطی در فرایند و شدت و ضعف این تحولات اثرگذار هستند. این عوامل (طبیعی یا مصنوعی، فردی یا اجتماعی، برنامه‌ریزی‌شده یا برنامه‌ریزی‌نشده)، شکل، اندازه و ساختار کالبدی شهرها را دگرگون می‌کنند. پایداری کالبدی به دنبال ارتقای کیفیت فیزیکی سکونتگاه‌های انسانی و محیط‌های زندگی و کار تمام مردم به‌ویژه قشرهای ضعیف مردم، در مسیر رسیدن به پایداری است. این دیدگاه بر حفاظت، نوسازی و نگهداری از ساختمان‌ها و کالبد شهرها، بناهای تاریخی، فضاهای باز، مناظر، حمل‌ونقل پایدار، انرژی پایدار، الگوهای زیستی و فرم کالبدی شهر تأکید می‌کند (عزیزی، ۱۳۸٤، ص. ۳۵). در ابعاد کالبدی و شاخص‌های کیفیت زندگی می‌توان به شاخص‌های دسترسی به خدمات و تجهیزات، دسترسی به محل کار، کیفیت مسکن، تحول در سیستم‌های حمل‌ونقل و اثر آن بر بافت شبکه-

های ارتباطی، شکل معابر، تحقق اندیشه‌های طراحی شهری، روش‌های مختلف ساخت‌وساز، اعمال مقررات شهرسازی اشاره کرد (نوریان و عبدالهی، ۱۳۸۵، ص. ۲۷).

جدول ۲. ابعاد و معیارهای موردمطالعه تحقیق

مأخذ: مطالعات کتابخانه‌ای تحقیق، ۱۳۹۹

ابعاد	معیارها/ گویه ها
اقتصادی	میزان تغییر در درآمد افراد بومی بعد از ایجاد مگامال‌ها، میزان تغییر قیمت زمین و مسکن محدوده، میزان تغییر اجاره‌بهای محدوده، میزان تغییر قیمت کالاها در محدوده، میزان تغییر در تعداد تولیدی‌ها و نمایندگی‌های محدوده، میزان تغییر در اشتغالی‌زایی محدوده، میزان تغییر در سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی محدوده، میزان تغییر در توسعه گردشگری محدوده و میزان تغییر در دادوستادهای خرده‌فروشی‌های محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها.
اجتماعی	میزان تغییر در امنیت محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها، میزان تغییر در تراکم جمعیتی محدوده، میزان تغییر در مهاجرت‌فرستی، میزان تمایل به شهرنشینی محدوده، میزان تغییر روحیه زندگی مردم بومی محدوده، میزان وقوع جرم و ناهنجاری در محدوده، میزان وقوع تصادفات در محدوده، میزان مشارکت مردم بومی محدوده، میزان تحرک و پیاده‌روی مردم بومی محدوده، میزان تغییرات مربوط به سرمایه اجتماعی مردم بومی محدوده، میزان امید به آینده در بین مردم بومی محدوده، میزان تغییرات مربوط به هویت در بین مردم بومی محدوده، میزان تغییرات مربوط به سرزندگی مردم بومی محدوده، میزان تغییرات مربوط به پویایی مردم بومی محدوده، میزان حس تعلق مردم بومی محدوده، میزان تعاملات اجتماعی مردم بومی محدوده، میزان تغییرات فرهنگی مردم بومی محدوده، میزان تغییر الگوی مصرف (مصرف‌گرایی) مردم بومی محدوده، میزان خاطره‌انگیزی (انتقال خاطرات جمعی) مردم بومی محدوده، میزان اعتماد بین مردم بومی محدوده، میزان کیفیت زندگی مردم بومی محدوده، میزان سلامت روحی و راونی مردم بومی محدوده، میزان آگاهی و دانش مردم بومی محدوده، میزان رقابت مردم بومی محدوده، میزان قدرت انتخاب مردم بومی محدوده، میزان نشاط مردم بومی محدوده، میزان آسایش مردم بومی محدوده و میزان اعتماد به نفس مردم بومی محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها.
کالبدی	میزان تغییر کاربری اراضی محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها، میزان ترافیک محدوده، میزان ارتباطات منطقه‌ای و محلی محدوده، میزان تردد (رفت وآمد) محلی‌ها، میزان تمرکزگرایی محدوده، میزان تغییر چشم‌انداز (زیبایی) محدوده، میزان سازگاری بین کاربری‌های محدوده، میزان ساخت‌وساز های محدوده، میزان تغییرات در سرانه فضای سبز محدوده، میزان تغییرات در سرانه کاربری‌های تجاری محدوده، میزان تغییرات در سرانه معابر عمومی محدوده، میزان توسعه خدمات رفاهی–اقامتی محدوده، میزان بهبود کیفیت مبلمان شهری محدوده، میزان توسعه کیفی (کیفیت) زیرساخت‌ها و خدمات محدوده، میزان دسترسی به پارکینگ محدوده، میزان دسترسی به مراکز درمانی محدوده، میزان دسترسی به مراکز انتظامی محدوده، میزان

ابعاد	معیارها/ گویه ها
	دسترسی به مراکز آموزشی محدوده و میزان دسترسی به مراکز آتش نشانی محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها.
زیست محیطی	میزان آلودگی هوای محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها، میزان آلودگی صوتی محدوده، میزان آلودگی خاک محدوده، میزان آلودگی آب محدوده، میزان آلودگی بصری محدوده، میزان تخریب پوشش گیاهی محدوده، میزان فرسایش خاک محدوده، میزان مصرف انرژی در محدوده، میزان تولید زباله محدوده و میزان بهبود بهداشت محیط محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها.
نهادی- مدیریتی	میزان پاسخ‌گویی مسئولان محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها، میزان توسعه متوازن و هماهنگ محدوده، میزان برنامه‌محوری مسئولان محدوده، میزان عدالت‌محوری مسئولان محدوده، میزان مدیریت یکپارچه محدوده، میزان توجه به ظرفیت‌پذیری محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها (تاب و تحمل محدوده از ساخت‌وساز، معابر و حمل‌ونقل، گردشگر)، میزان مشارکت دادن مردم در برنامه‌ها و... (مشارکت‌پذیری مسئولان) محدوده، میزان شفافیت مسئولان محدوده (شفافیت مالی، برنامه و...)، میزان همه‌شمولی و قانون‌مداری مسئولان محدوده، میزان مسئولیت‌پذیری مسئولان محدوده، میزان کارایی و اثربخشی مسئولان محدوده و میزان توجه مسئولان به اجماع‌سازی و توافق در منافع عمومی مردم محدوده بعد از ایجاد مگامال‌ها.

۵. یافته‌های تحقیق

شهرستان عباس‌آباد یکی از شهرستان‌های استان مازندران است که با مساحت ۳۱۱ کیلومترمربع و جمعیت ۵۲۸۳۲ نفر (مطابق با آخرین سرشماری رسمی در سال ۱۳۹۵) در غرب استان مازندران شامل شهرهای کلارآباد (با مساحت ۶۰۵ هکتار و جمعیت ٦٢٦٧ نفر)، سلمانشهر (با مساحت ۷٦۰ هکتار و جمعیت ۹٦٥٦ نفر) و عباس‌آباد (با مساحت ۱۲۷۳ هکتار و جمعیت ۱۳٤۸۲ نفر) است. حدود جغرافیایی این شهرستان از شمال به دریای مازندران با ۲۲ کیلومتر طول، از جنوب به ارتفاعات مکارود و گردکوه و خشک‌دره، از شرق به‌رود خانه نمک آبرود که شهرستان را از شهرستان چالوس جدا می‌کند و از غرب به جنگل-های خشکداران نشتارود که شهرستان عباس آباد را از شهرستان تنکابن جدا می‌کند، محدود است (سالنامه آماری استان مازندران، ۱۳۹٦، ص. ۱۲۷). شکل ۱، جایگاه شهرستان عباس‌آباد را در سلسله‌مراتب تقسیمات کشوری نشان می‌دهد.

درباره تغییراتی که در ده سال اخیر در این شهرستان روی داده است، می‌توان به موارد زیر اشاره کرد. براساس سرشماری در سال ۱۳۹۵، جمعیت شهرستان عباس‌آباد معادل ۵۲۸۳۲ نفر

بود؛ درحالی‌که جمعیت در دوره قبل ٤٧٥٩١ نفر بود. جدول ۳، متوسط رشد سالانه جمعیت شهرستان عباس‌آباد را در سال‌های ۱۳۵۵–۱۳۸۵ نشان می‌دهد. همچنین بعد خانوار (متوسط تعداد افراد در هر خانوار) در سال ۱۳۸۵ برای شهرستان حدود ۳/٦ بود که این مقدار در سال ۱۳۹۹ به ۳/۰٤ کاهش یافت که می‌تواند ناشی از مهاجرت یا باروری یا مرگ و میر باشد.

جدول ۳. متوسط رشد سالانه جمعیت استان و شهرستان عباس‌آباد طی دوره‌های ده‌ساله

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۳۵–۱۳۹۵

دوره		۱۳٦٥–۱۳۵۵	۱۳۷۵–۱۳٦٥	۱۳۸۵–۱۳۷۵	۱۳۹۵–۱۳۸۵
استان مازندران	کل	۳/٦	۱/۳	۱/۱	۱/۲
	شهری	٥/۷	۳/۰	۲/۸	۱/۹
	روستایی	۲/٤	۰/۲	−۰/٦	۰/٤٦
شهرستان عباس‌آباد	کل	٤/۷۹	۱/۳۸	۱/۲۷	۱/٤
	شهری	۱٤/۸	۰/٦۹	۱/٥۳	۱/۰۸
	روستایی	−۱/۷	۲/۳٤	۰/۹۲	۱/۹٥

بررسی جمعیت شاغل شهرستان نشان می‌دهد، در سال ۱۳۹۸ جمعیت شاغل شهرستان عباس‌آباد ١٥٦٠٢ نفر بوده است که ١٣٨٨٢ نفر از آن‌ها مرد و ۱۷۲۰ نفر از آن‌ها زن بودند؛ درحالی‌که این مقدار در سال ۱۳۹۰، ١١٣٢٦ نفر بوده است.

با افزایش ساخت‌وسازها، شهر با تغییر کاربری‌ها در ده سال اخیر مواجه شده است. مساحت پروانه‌های صادرشده برای ساختمان در سال ۱۳۹۸ برای شهرهای سلمانشهر، عباس‌آباد و کلارآباد به‌ترتیب ١٦، ۹ و ٦۳ هزار مترمربع در سال ۱۳۹۰ بوده است که این مقدار در سال ۱۳۹۸ به ۱۱ و ٦ و ١٤٦ هزار مترمربع رسیده است که در شهرهای سلمانشهر و کلارآباد افزایش داشته و در شهرعباس آباد نزولی بوده است. به‌علاوه، اراضی مسکونی در شهر کلارآباد با ١٣٢,٤٢ هکتار مساحت معادل ٢٢,٢ درصد از محدوده مصوب، اراضی مسکونی در شهر سلمانشهر با ٣٦٩,٨٢ هکتار مساحت معادل ٤٨,٦٦ درصد و اراضی مسکونی در شهر عباس‌آباد با ۲۸۰ هکتار مساحت معادل ۲۲ درصد از محدوده مصوب است که در مقایسه با سال ۱۳۸۵ افزایش چشمگیری داشته است.

همچنین کاربری تجاری در شهر کلاراباد با اختصاص ۷,۱٤ هکتار مساحت، سطحی معادل ۱.۱ درصد از محدوده، در شهر سلمان‌شهر با اختصاص ۱٤,٦۲ هکتار مساحت، سطحی معادل ۱.۹۲ درصد و در شهر عباس‌آباد با اختصاص ۱۰,۳۹ هکتار مساحت، سطحی معادل ۰,۸ درصد از کل فضاهای شهر را دارد. سرانه استاندارد برای این کاربری دو مترمربع است که نشان می‌دهد سرانه کاربری تجاری در این شهرستان بسیار بیشتر از حد استاندارد است.

سایر خدمات رفاه عمومی که شامل اراضی درمانی، فرهنگی، مذهبی، پارک و فضای سبز، ورزشی، اداری-انتظامی و تفریحی-گردشگری است، در شهر کلاراباد از سطحی برابر با ۱٤,۹۲ هکتار معادل ۲,٤ درصد، در شهر سلمان‌شهر از سطحی برابر با ۵۰,۹۳ هکتار معادل ٦,۷ درصد محدوده مصوب و در شهر عباس‌آباد از سطحی برابر با ۲۰/٤۹ هکتار معادل ۱/٦ درصد از کل فضاهای شهر برخوردار است.

در زمینه تولید زباله و تخریب فضای سبز، براساس اطلاعات دردسترس در سال ۱۳۹۹، میزان فضای سبز در شهر سلمان‌شهر حدود ۱۱ هکتار، در شهر عباس‌آباد ٦/۹ هکتار و در شهر کلاراباد ۱٤/۸ هکتار است که با توجه به هجوم جمعیت و مهاجرپذیری این شهرها، شهرهای مذکور در سال ۱۳۸۵ دارای وسعت فضای سبز بیشتری به‌خصوص در شهر کلاراباد بودند که می‌تواند یکی از عوامل تخریب را مال‌های با برند ملی دانست که به جذب جمعیت بیشتر منجر شده است. همچنین میزان تولید زباله در سال ۱۳۸۵ در شهر سلمان‌شهر ۲۵ تن در روز، شهر کلاراباد ۱٤ تن در روز و در شهر عباس‌آباد ۱۵ تن در روز بوده است که با توجه به رشد جمعیت دائم و فصلی این شهرها، میزان تولید زباله در سال ۱۳۹۹ در شهر سلمان‌شهر ۷۰ تن در روز، در شهر کلاراباد ۳۵ تن در روز و در شهر عباس‌آباد به ۲۰ تن در روز رسیده است که در فصول گردشگرپذیر میزان تولید چندین برابر خواهد بود (شهرداری‌های عباس‌آباد، سلمان‌شهر و کلاراباد، ۱۳۹۹).

بررسی قیمت اراضی شهر به‌عنوان یکی از ابزارهای شناخت و تحلیل مسائل شهری مطرح است، اما به‌دلیل تأثیرپذیری آن از عوامل مختلف اصولاً یکی از پیچیده‌ترین ابزارها محسوب می‌شود. این اثرپذیری از عوامل مختلفی همچون شرایط و موقعیت جغرافیایی فرهنگی، تأسیسات و تسهیلات شهری و شکل کالبدی آن نشئت می‌گیرد؛ بنابراین تعیین قیمت دقیق در

سطح شهر که بیان‌کننده قیمت واقعی آن باشد، امری دشوار و شاید غیرممکن است و در تعیین ارزش و بهای آن‌ها توجه به عوامل مؤثری چون مالکان زمین و ساختمان، سازندگان مسکن، دلالان و واسطه‌ها (بنگاه‌های معاملات املاک)، نهادهای دولتی، مؤسسات مالی و... اجتناب‌ناپذیر است.

قیمت روز زمین در نقاط مختلف شهرستان عباس‌آباد متفاوت و متغیر است. به‌طورکلی، بررسی قیمت اراضی شهرستان عباس‌آباد نشان می‌دهد، بیشترین قیمت‌ها به مراکز تجاری و زمین‌های مسکونیِ واقع در شهرک‌های خصوصی و تازه‌احداث، خیابان‌های اصلی و زمین‌های همجوار با محور ساحلی مربوط است. شایان ذکر است که در همه موارد، قیمت اراضی واقع در خیابان‌های اصلی در مقایسه با اراضی واقع در عمق در سطحِ بالاتری قرار دارد. طی ده سال اخیر، قیمت زمین با قیمت به‌شدت افزایشی روبه‌رو بوده است که البته این رشد در شهر سلمان‌شهر با افزایش به‌مراتب بیشتری همراه بوده است و پس از شهر کلاراًباد نرخ رشد بسیار زیادی داشته و عباس‌آباد در رتبه آخر قرار گرفته است. عباس‌آباد در مقایسه با دو شهر دیگر افزایش قیمت کمی داشته، ولی مقدار این رشد بسیار زیاد بوده است. یکی از دلایل این رشد زیاد در شهرهای سلمان‌شهر و کلارآباد می‌تواند حضور مگامال‌های قو الماس خاورمیانه و پانوراما باشد.

درباره موارد ذکرشده، طی چند سال اخیر تغییرات وجود داشته است، ولی به نظر می‌رسد که این تغییرات با توجه به عوامل گوناگونی حاصل شده است که مگامال‌ها یکی از آن عوامل‌اند؛ بنابراین تدوین پرسشنامه و نظرسنجی از کارشناسان ذی‌ربط درباره شاخص‌هایی که از مطالعات کتابخانه‌ای حاصل شده‌اند، ضروری به نظر می‌رسد.

معرفی مگامال‌های شهرستان– مجتمع قو الماس خاورمیانه: طرح احداث مجتمع قو الماس خاورمیانه در سال ۱۳۸۷ در زمینی به وسعت ٤٣ هزار و ٢٦٣ مترمربع و با زیر بنای مفید ۱۷۳ هزار مترمربع در شهر سلمان‌شهر اجرا شد. مجتمع قو الماس خاورمیانه پروژه‌ای منحصر به فرد در سطح کشور، منطقه و خاورمیانه است که همه اهداف تجاری، مسکونی، اقامتی، گردشگری، فرهنگی، ورزشی و تفریحی گردشگران داخلی و خارجی را محقق کرده است و در نوع خود از طراحی منحصر به فرد و بی نظیری برخوردار است. این مجتمع شامل

سه برج است که دو برج آن کاربری مسکونی و تجاری دارند و برج سوم هتل مجلل ۳۸ طبقه است. در فضای بین برج‌های مسکونی و هتل، مجتمع ورزشی در نظر گرفته شده است. این مجموعه در سه طبقه با ورودی مجزا از بخش مسکونی با متراژهای متفاوت، درمجموع به تعداد ٤٨٦ واحد تجاری است و شامل شهربازی، رستوران، و سایز کاربردهای تفریحی است.

پانوراما: مرکز تجاری پانوراما به متراژ ٣٤٠٠٠ مترمربع است که شامل ١٨٠٠٠ مترمربع بنای مفید و ١٦٠٠٠ مترمربع مشاعات در شش طبقه (دو طبقه پارکینگ با گنجایش بیش از ۲۵۰ عدد اتومبیل و چهار طبقه تجاری) در شهر کلارآباد می‌شود. طبقات تجاری شامل ۷۸ باب مغازه لوکس با متراژهای متنوع از ۲۵ تا ۳۰۰ مترمربع با طراحی داخلی و خارجی متفاوت شامل ۳۷ باب مغازه در طبقه همکف، ۳۵ باب مغازه در طبقه اول به همراه ۷۵۰۰ مترمربع هایپر مارکت در طبقه دوم و پنج رستوران مجزا در طبقه سوم متصل به باغچه ژاپنی به متراژ۲۵۰۰ مترمربع با منظره خیره‌کننده است.

در این تحقیق وضعیت پایداری شهرهای شهرستان عباس‌آباد ناشی از ایجاد مراکز تجاری بزرگ مقیاس (مگامال) با ۷۸ معیار در پنج بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و نهادی سنجش شده است. در این زمینه از ساکنان محلی، کسبه و کارشناسان شهرهای عباس-آباد، سلمان‌شهر و کلارآباد خواسته شد تا نظرات خود را درباره وضعیت پایداری شهرهای مذکور بعد از ایجاد مراکز تجاری بزرگ مقیاس در پرسشنامه طراحی‌شده با طیف لیکرت پنج‌گزینه‌ای با پاسخ‌های خیلی‌کم (۱)، کم (۲)، متوسط (۳)، زیاد (٤) و خیلی‌زیاد (۵) بیان کنند (پاسخ‌های کلامی یا اعداد کلامی). در این باره و با توجه به اعداد فازی مثلثی که در روش ویکور فازی یکی از اصول پایه‌ای است، پاسخ‌های جامعه آماری به سه سطح حد بالا (U)، حد متوسط (M) و حد پایین (L) فازی‌سازی شد (جدول ٤)؛ برای مثال، در شهر عباس‌آباد و درخصوص معیار افزایش درآمد ناشی از ایجاد مگامال‌ها، کمترین نمره گزینه خیلی کم (۱) بود و بیشترین نمره گزینه زیاد (٤) بود که به‌ترتیب امتیاز حد پایین ۲، حد بالا ٦ و حد متوسط ٤ شد. گفتنی است، به‌علت زیاد بودن تعداد معیارها (۷۸ معیار) تنها تعدادی از آن‌ها ارائه شده است (جدول ٤).

جدول ٤. ماتریس تصمیم‌گیری (فازی‌سازی‌شده) وضعیت پایداری شهرهای شهرستان عباس‌آباد

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

گزینه/ معیار	معیار ۱			معیار ۲			معیار ۳ الی ۷٦			معیار ۷۸		
	تغییر درآمد ناشی از ایجاد مراکز تجاری			تغییر قیمت زمین و مسکن محدوده ناشی از ایجاد مراکز تجاری			...			توجه مسئولان به اجماع‌سازی و توافق در منافع عمومی مردم		
	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)
عباس‌آباد	۲	٤	٦	۲	٤	٦	–	–	–	۲	۳	٤
سلمان‌شهر	٤	٥	٦	٥	٦	۷	–	–	–	۱	۲	۳
کلارآباد	۲	۳	٤	٤	٥	٦	–	–	–	۳	٤	٥

مرحله بعدی، مرحله ماتریس وزین است که برای تشکیل آن لازم است وزن تک‌تک معیارهای تحقیق به دست آمده باشد. در همین زمینه از روش مقایسه زوجی برای تعیین وزن معیارها استفاده شد که نتایج نشان داد باارزش‌ترین معیار، درآمد است (۰/۰۲۹) و کم‌ارزش‌ترین معیار نیز آگاهی و دانش مردم است (۰/۰۰٥).

جدول ٥. وزن معیارها

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

معیارها	درآمد	قیمت زمین و مسکن	اجاره‌بها	قیمت کالا و خدمات	...	آگاهی و دانش مردم	...	اجماع سازی
وزن	۰/۰۲۹	۰/۰۲۱	۰/۰۱٤	۰/۰۰۷	–	۰/۰۰٥	–	۰/۰۱۱

بعد از مشخص‌شدن وزن هریک از معیارها، وزن معیار هر معیار بر اعداد فازی‌سازی‌شده ضرب می‌شود تا ماتریس وزین شکل گیرد (جدول ٦).

جدول ٦. ماتریس وزین

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

گزینه/ معیار	معیار ۱			معیار ۲			معیارهای ۳ تا ۷٦			معیار ۷۸		
	تغییر درآمد ناشی از ایجاد مراکز تجاری			تغییر قیمت زیمن و مسکن محدوده ناشی از ایجاد مراکز تجاری			...			توجه مسئولان به اجماع‌سازی و توافق در منافع عمومی مردم		
	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)
عباس‌آباد	۰/۰۵۸	۰/۱۱٦	۰/۱۷٤	۰/۰٤۲	۰/۰۸٤	۰/۱۲٦	–	–	–	۰/۰۲۲	۰/۰۳۳	۰/۰٤٤
سلمان‌شهر	۰/۱۱٦	۰/۱٤٥	۰/۱۷٤	۰/۱۰٥	۰/۱۲٦	۰/۱٤۷	–	–	–	۰/۰۱۱	۰/۰۲۲	۰/۰۳۳
کلارآباد	۰/۰۵۸	۰/۰۸۷	۰/۱۱٦	۰/۰۸٤	۰/۱۰٥	۰/۱۲٦	–	–	–	۰/۰۳۳	۰/۰٤٤	۰/۰۵٥

بعد از تشکیل ماتریس وزین، نوبت به ماتریس نرمالیزه می‌رسد. در این باره، ابتدا هر معیار به توان دو می‌رسد، سپس مجموع هر معیار (ردیف) محاسبه می‌شود و در آخر هم جذر مجموع به دست می‌آید. با تقسیم کردن وزن هر معیار بر جذر مجموع، ماتریس نرمالیزه شکل می‌گیرد (جدول ۷).

جدول ۷. ماتریس نرمالیزه و ایده‌آل مثبت و منفی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

گزینه/ معیار	معیار ۱			معیار ۲			معیارهای ۳ تا ۷٦			معیار ۷۸		
	تغییر درآمد ناشی از ایجاد مراکز تجاری			تغییر قیمت زمین و مسکن محدوده ناشی از ایجاد مراکز تجاری			...			توجه مسئولان به اجماع‌سازی و توافق در منافع عمومی مردم		
	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)	(L)	(M)	(U)
عباس‌آباد	۰/۰۱۲	۰/۰٦٥	۰/۲۱۳	۰/۰۰۷	۰/۰۳۸	۰/۱۱۲	–	–	–	۰/۰۱۱	۰/۰۱۸	۰/۰۲٤
سلمان‌شهر	۰/۰٤۹	۰/۱۰۲	۰/۲۱۳	۰/۰٤۷	۰/۰۸٦	۰/۱۵۳	–	–	–	۰/۰۰۲	۰/۰۰۸	۰/۰۱٤
کلارآباد	۰/۰۱۲	۰/۰۳٦	۰/۰۹٤	۰/۰۳۰	۰/۰۵۹	۰/۱۲۲	–	–	–	۰/۰۲٦	۰/۰۳۲	۰/۰۳۸
f_i^+	۰/۰٤۹	۰/۱۰۲	۰/۲۱	۰/۰۰۷	۰/۰۳۸	۰/۱۱۲	–	–	–	۰/۰۲٦	۰/۰۳۲	۰/۰۳۸
f_i^-	۰/۰۱۲	۰/۰۳٦	۰/۰۹٤	۰/۰٤۷	۰/۰۸٦	۰/۱۵۳	–	–	–	۰۰۲	۰۰۸	۰/۰۱٤

مرحلـه بعـد، بیشـترین ارزش f_i^+ و کمتـرین ارزش f_i^- توابـع از مـاتریس تصـمیم‌گیـری استخراج می‌شود. در این مرحله، معیارها هم‌جهت می‌شوند. ازآنجاکه اگـر برخـی از معیارهـا روند افزایشی داشته باشند برای سازمان سود است، امـا برخـی از معیارهـا هسـتند کـه رونـد افزایش آن‌ها برای سازمان ضرر محسوب می‌شود؛ برای مثال، در این تحقیـق افـزایش درآمـد برای پایداری، سود است، اما افزایش قیمت زمین ضرر محسوب می‌شود؛ ازهمین‌رو بیشترین ارزش برای معیار درآمد در سطوح حد پایین، متوسط و بالا، به‌ترتیب ۰/۰٤۹، ۰/۱۰۲ و ۰/۲۱۳ و کمترین ارزش آن‌ها ۰/۰۱۲، ۰/۰۳٦ و ۰/۰۹٤ است؛ حال اینکه برای معیـار قیمـت زمـین و مسکن که یک معیار منفی در پایداری جوامع است، برای هـم‌جهـت کـردن، ارقـام بیشـترین ارزش با ارقام کمترین ارزش جابه‌جا می‌شود؛ به‌گونه‌ای‌که ۰/۰۰۷، ۰/۰۳۸ و ۰/۱۱۲ بیشـترین ارزش‌ها و ۰/۰٤۷، ۰/۰۸٦ و ۰/۱۵۲ کمترین ارزش‌های این معیار محسوب می‌شوند.

در مرحله بعد، ضرایب معیارها از سه سطح به یک سطح تجمیع می‌شود. در ایـن مرحلـه که دی‌فازی یا فازی‌زدایی نام دارد، حد پایین با حد متوسط (به تـوان دو) و حـد بالـا بـه هـم جمع شده و بر ٤ تقسیم می‌شوند ($D= L+M^+U$).

جدول ۸. ماتریس دی فازی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

معیار/ گزینه	معیار ۱	معیار ۲	معیارهای ۳ تا ۷٦	معیار ۷۸
	تغییر درآمد ناشی از ایجاد مراکز تجاری	**تغییر قیمت زمین و مسکن محدوده ناشی از ایجاد مراکز تجاری**	...	**توجه مستولان به اجماع‌سازی و توافق در منافع عمومی مردم**
عباس‌آباد	۰/۰۸۱	۰/۰٤۵	–	۰/۰۱۸
سلمان‌شهر	۰/۱۱۲	۰/۰۹۰	–	۰/۰۰۸
کلارآباد	۰/۰٤۲	۰/۰٦۳	–	۰/۰۳۲
f_i^+	۰/۱۱۲	۰/۰٤۵	–	۰/۰۳۲
f_i^-	۰/۰٤۲	۰/۰۹۰	–	۰/۰۰۸

در مرحله بعد، فاصله هر گزینه (شهر) از راه‌حل ایده‌آل مثبت محاسبه شده و سپس تجمیع آن‌ها براساس فرمول‌های زیر محاسبه می‌شود؛ به عبارت دیگر، در این مرحله پس از محاسبه ماتریس نرمالیزه‌شده و ماتریس وزن‌دار و استخراج بیشترین و کمترین ارزش برای هر بعد، به‌منظور محاسبه شاخص ویکور که براساس آن به رتبه‌بندی شهرها پرداخته می‌شود، ارزش S_i (شاخص مطلوبیت) و R_i (شاخص نارضایتی) محاسبه می‌شود (جدول ۹).

جدول ۹. ماتریس شاخص مطلوبیت (یا سودمندی)S_j و شاخص نارضایتی (یا تاسف) R_j

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

معیار/ گزینه	معیار ۱		معیار ۲		معیارهای ۳ تا ۷۶		معیار ۷۸	
	تغییر درآمد ناشی از ایجاد مراکز تجاری		تغییر قیمت زمین و مسکن محدوده ناشی از ایجاد مراکز تجاری		...		توجه مسئولان به اجماع‌سازی و توافق در منافع عمومی مردم	
	S_i	R_i	S_i	R_i	S_i	R_i	S_i	R_i
عباس‌آباد	۰/۰۱۲	۰/۹۸۳	۰/۰۲۱	۰/۹۷۹	–	–	۰/۰۰۶	۰/۹۹۵
سلمان‌شهر	۰	۰/۹۷۱	۰/۰۰۸	۱	–	–	۰/۰۰۱	۱
کلارآباد	۰/۰۲۶	۱	۰	۰/۹۸۷	–	–	۰	۰/۹۸۹

در آخرین مرحله از مدل شاخص ویکور فازی، Q که همان امتیاز نهایی هر گزینه است، محاسبه می‌شود. مقدار Q بیانگر رتبه نهایی هر شهر از مجموع ۷۸ معیار بررسی‌شده است.

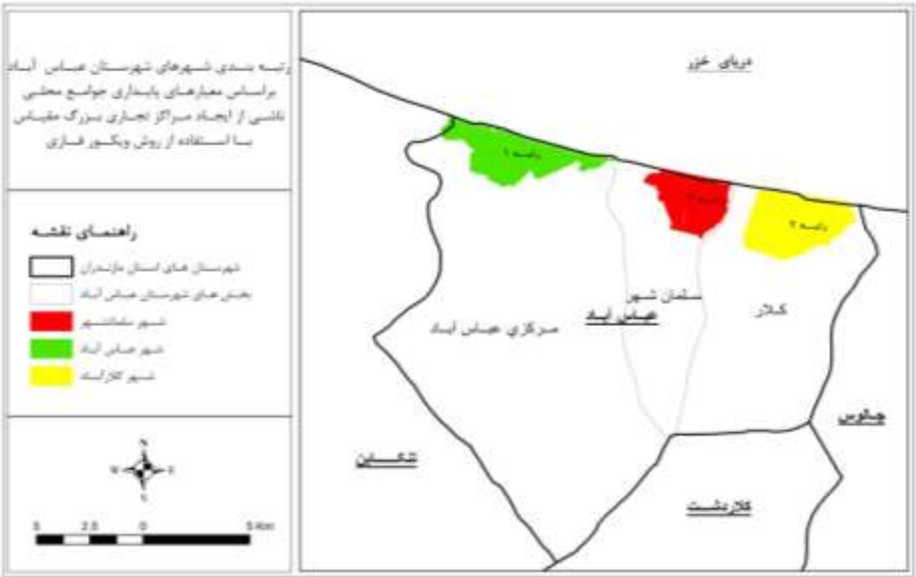
شایان ذکر است، این مقدار بین عدد صفر تا یک تعیین می‌شود. هرچه به صفر نزدیک‌تر باشد، نشان‌دهنده مطلوبیت پایداری و هرچه به یک نزدیک‌تر نشانگر ضعف پایداری است (جدول ۱۰).

جدول ۱۰. محاسبه مقدار S_j،R_j ، و Q_j و رتبه‌بندی نهایی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

	S_j	R_j	Q_j	رتبه نهایی
عباس‌آباد	۰/۵۱۰۴	۰/۶۹۶۲	۰/۴۴۴	۱
سلمان‌شهر	۰/۴۱۵۵	۰/۶۹۵۲	۰/۵۳۳	۳
کلارآباد	۰/۴۸۸۶	۰/۶۹۵۹	۰/۴۵۰	۲

رتبه‌بندی شهرهای شهرستان عباس‌آباد براساس معیارهای مؤثر بر جوامع محلی (مبتنی بر ایجاد مراکز تجاری) با توجه به ارزش Q نشان می‌دهد، به‌ترتیب شهرهای عباس‌آباد، کلارآباد و سلمان‌شهر در پایداری رتبه‌های اول تا سوم را کسب کرده‌اند. همچنین میانگین Qمحاسبه‌شده برای شهرهای شهرستان عباس‌آباد برابر با ۰/٤٧٥ به دست آمد که نشان می‌دهد پایداری شهرهای شهرستان عباس‌آباد حد متوسط قرار دارد.



شکل ٢. نقشه رتبه‌بندی پایداری شهرهای شهرستان عباس‌آباد، ناشی از ایجاد مگامال‌ها

مأخذ: گردآوری پژوهشگر از اطلاعات مرکز آمار ایران، سال ١٣٩٩

از نظر اثرگذاری ابعاد پایداری شهرها، در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی، شهر عباس‌آباد در رتبه اول، شهر کلارآباد در رتبه دوم و شهر سلمان‌شهر در رتبه سوم قرار دارد و تنها در بعد نهادی است که جایگاه سلمان شهر و کلارآباد جابه‌جا شده است؛ یعنی شهر عباس‌آباد در رتبه اول، شهر سلمان‌شهر در رتبه دوم و شهر کلارآباد در رتبه سوم قرار گرفته است. درواقع، با توجه به نظر کارشناسان، عباس‌آباد طی ١٠ سال گذشته وضعیت بهتری از لحاظ معیارهای پایداری داشته است که تحت‌تأثیر این پروژه‌های بزرگ در شهر

ایجاد می‌شوند. یکی از دلایل این موضوع می‌تواند نبود مگامال در این شهر باشد. شهری مانند سلمان‌شهر که مساحت زیادی از شهر را این کاربری نوین به خـود اختصـاص داده اسـت، از ابعاد مختلف همچون از بین رفتن مشاغل بومی، افزایش قیمت زمین، هویـت و... تحـت‌تـأثیر این مگامال‌ها بوده‌اند.

جدول ۱۱. اثرگذاری ابعاد پایداری بر شهرهای شهرستان عباس‌آباد

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

شهر	بعد اقتصادی		بعد اجتماعی		بعد کالبدی		بعد زیست‌محیطی		بعد نهادی	
	امتیاز	رتبه	امتیاز	رتبه	امتیاز	رتبه	امتیاز	رتبه	امتیاز	رتبه
عباس‌آباد	۰	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۱	۰	۱
سلمان‌شهر	۱	۳	۱	۳	۱	۳	۱	۳	۰/۶۰	۲
کلارآباد	۰/۳٤	۲	۰/۲٦	۲	۰/۳۷	۲	۰/۳۲	۲	۱	۳

٦. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در این تحقیق وضعیت پایداری شهرهای شهرستان عباس‌آباد ناشی از ایجاد مراکز تجـاری بزرگ مقیاس (مگامال) در ۷۸ معیار و پنج بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطـی و نهادی با استفاده از نظرات ساکنان محلی، کسبه و کارشناسان شهرهای عباس‌آباد، سلمان‌شـهر و کلارآباد ارزیابی شده است.

نتایج تحقیق درباره رتبه‌بندی شهرهای شهرستان عباس‌آبـاد براسـاس معیارهـای پایـداری جوامع محلی (مبتنی بر ایجاد مراکز تجاری) نشان داد، شهرهای عباس‌آباد، کلارآباد و سـلمان-شهر، رتبه‌های اول تا سوم پایداری را بعد از ایجاد مگامال‌ها کسـب کردنـد و اینکـه میـانگین پایداری شهرستان عباس‌آباد در حد متوسط ارزیـابی شـده اسـت؛ یعنـی ایجـاد ۱۸ فروشـگاه بزرگ‌تر از ۵۰۰ مترمربع در شهرستان عباس‌آباد، اثرگذاری در حد متوسط بر پایداری شهرهای شهرستان عباس‌آباد داشته است (یعنـی میـزان پایـداری آن را در مقایسـه بـا قبـل از احـداث مگامال‌ها کم کرده است). در برخی از ابعاد و شاخص‌ها، اثرگذاری برای پایداری شهرها زیاد بوده (تأثیر مثبت یا منفی) و در برخی شاخص‌ها و ابعاد اثرگذاری کم بوده است؛ به‌گونه‌ای‌که شهر سلمان‌شهر در تمامی ابعاد پایداری در شرایط نامساعدی قرار گرفته است و درواقع، بـین

سه شهر بررسی‌شده در رتبه آخر است (به غیر از بعد نهادی کـه رتبـه دوم را دارد). ایـن امـر می‌تواند ناشی از مگامال قوالماس خاورمیانه باشد کـه فضـایی بـرای گـردش، خریـد، تبـادل فرهنگی، بزهکاری، سرقت و... ایجاد کرده است. از نظر شاخص‌هـای بعـد اقتصـادی، ایجـاد مگامال‌ها باعث افزایش نسبی درآمد، افزایش نسبتاً زیاد قیمت زمـین و املـاک، افـزایش زیـاد اشتغال زایی و توسعه نسبی گردشگری شده‌اند؛ به‌طوری‌که مگامال موجود در این شهر باعـث جذب گردشگر و به‌تبع آن، افزایش درآمد شده است و اشتغال‌زایی درون و اطراف مگامـال را به همراه داشته است؛ به‌گونه‌ای‌که بعضـی از صـنوف خـاص ازجملـه پوشـاک و بهداشـتی و آرایشی که از مشاغل قدیمی شهر بوده‌اند، به‌دلیل کاهش فروش، مغـازه‌هـای قـدیمی خـود را تعطیل کرده‌اند و به فروشگاه‌های درون این مجتمـع تجـاری نقـل مکـان کـرده‌انـد. همچنـین صنوفی ازجمله رستوران‌ها و کافه‌ها با فضای باز اطراف این مجتمع دایر شده‌اند که مشـتریان از هیاهوی درون شهر دیدن کنند. با توجه به این موضوع، کیفیت مبلمان شهری در ایـن شـهر طی سال‌های اخیر بهتر شده و زمین‌های این شهر با افزایش بی‌سابقه‌ای همراه بوده اسـت کـه به‌طبع، مراکز رفاهی و خدماتی اطراف این مراکز ایجاد شده است. از نظر بعد اجتمـاعی، ایـن مگامال باعث کاهش زیاد امنیت، افزایش زیاد تغییرات فرهنگی، کاهش نسبی کیفیت زندگی و افزایش نسبتاً زیاد نشاط اجتماعی شـده اسـت. درواقـع، قوالمـاس خاورمیانـه فضـایی بـرای پرسه‌زنی مجرمان و بزهکاران شهر ایجاد کرده است که ممکن است بـه دزدی، فـروش مـواد مخدر، مزاحمت برای زنان و... منجر شود. به‌علاوه به‌علـت حضـور گردشـگران از شـهرهای مختلف در این محیط نمی‌توان از تأثیرات فرهنگی مختلف بر مردم بومی ازجمله نوع پوشـش و نوع رفتار غافل شد که به کم‌رنگ‌شدن سنت‌های جامعه منجر می‌شود. بـه‌علـت شـلوغی و ازدحام در شهر به‌ویژه در ایام تعطیل که تا نیمه‌شـب ادامـه دارد، سـرزندگی و نشـاط جامعـه افزایش داشته است و مکان مناسبی برای مقصد گردشـگران اسـت کـه بـه‌تبـع آن بـا توسـعه گردشگری و افزایش قیمت زمین همراه است، ولی آرامشی که ساکنان برای زندگی نیاز دارند، به مرور زمان در ورطه نابودی است. از نظر بعد کالبدی، این مراکز تجاری باعـث تغییـر زیـاد کاربری‌ها، ترافیک نسبتاً زیاد، افزایش خدمات رفاهی و مبلمان شهری بوده‌انـد. همـان‌طورکـه گفته شد، ساخت‌وسازهایی برای خدمات رفاهی و خدماتی در اطراف این مراکز ایجاد شده و

ساخت‌وسازهای شهر نیز افزایش یافته است. همچنین به‌علت خطی بودن شهر، به‌ویژه در فصول عید و تابستان که تعداد گردشکران افزایش می‌یابد، ترافیک سنگینی در محدوده تجاری شهر ایجاد شده که دسترسی‌ها را با مشکلات فراوانی روبه‌رو کرده است. از نظر زیست‌محیطی، باعث افزایش زیاد آلودگی صوتی و افزایش تولید زباله شده است. به‌علت شلوغی و ازدحام، صدای بوق اتومبیل‌ها و مردمی که در رفت‌وآمد هستند، آلودگی صوتی در شهر افزایش داشته و مقدار تولید زباله‌های شهر به مقدار زیادی افزایش پیدا کرده است و به‌علت نبود مکان مناسب برای دفن زباله‌ها در این شهر، مشکلات زیادی را به همراه داشته است. این مراکز تجاری از نظر نهادی نیز باعث توسعه متوازن، برنامه‌محوری نسبی و اثربخشی کم شده‌اند.

شهر عباس‌آباد در تمامی ابعاد پایداری بهترین جایگاه را در شهرستان داد (رتبه اول)؛ به‌گونه‌ای‌که از لحاظ شاخص‌های بعد اقتصادی، ایجاد مگامال‌ها باعث افزایش زیاد درآمد، افزایش زیاد قیمت زمین و املاک، افزایش نسبتاً زیاد اشتغال‌زایی، توسعه نسبی گردشگری، از بعد اجتماعی باعث کاهش نسبی امنیت، افزایش نسبی تغیرات فرهنگی و کیفیت زندگی، افزایش نسبی نشاط اجتماعی، از بعد کالبدی باعث تغییر نسبی کاربری‌ها، ترافیک نسبی، افزایش نسبی خدمات رفاهی و مبلمان شهری، از لحاظ زیست‌محیطی باعث افزایش نسبی آلودگی صوتی و از نظر نهادی باعث توسعه نسبتاً متوازن، افزایش نسبی برنامه‌محوری و اثربخشی شده است.

درنهایت اینکه شهر کلارآباد به غیر از اینکه در بعد نهادی در رتبه سوم قرار دارد، در بقیه ابعاد پایداری تحقیق جایگاه بینابین را کسب کرده است. شهرهای شهرستان از نظر رتبه‌بندی، مقادیر نزدیک به هم دارند. شکل خطی شهرها در این شهرستان به نظر می‌رسد که ظرفیت پذیرش حجم زیاد مشتریان این مراکز تجاری را ندارد و شهر عباس‌آباد که مگامالی در آن وجود ندارد، از این نظر در شرایط بهتری است. همچنین در شهر عباس‌آباد، فرهنگ و سنت‌های بومی بیشتر حفظ شده‌اند و کسب‌وکارهای محلی وضعیت بهتری در مقایسه با دو شهر دیگر دارند، ولی به‌علت نزدیکی زیاد شهرها به یکدیگر، میزان اثراتی که این فضاهای تجاری بر شهر دارند، بسیار به هم نزدیک است. درمجموع، این کاربری‌های تجاری تحولات

بزرگی را در شهر به جا گذاشته‌اند، ولی با اثرات منفی زیادی همراه بوده‌اند که لزوم توجه بـه نقش آن‌ها در شهر لازم است. درواقع برای جلوگیری از اثرات منفی مگامـال‌هـا در شـهرهای کوچک خطی، قبل از بناکردن آن‌ها باید مطالعات کافی و برنامه‌ریزی‌های موثر انجام شـود تـا راهبردهای برون‌رفت از مشکلات پیش‌رو مشخص شود.

با توجه به نتایج تحقیق پیشنهاد می‌شود، وضعیت پایداری شهرهای شهرسـتان عبـاس‌آبـاد (ناشی از ایجاد مراکز تجاری بزرگ مقیاس/مگامـال) از طریـق شـاخص‌هـای بعـد اقتصـادی (درآمد، قیمت زمین و مسکن، اجاره‌بها، قیمت کالا و خدمات) تقویت شود و اولویت تقویـت نیز براساس رتبه‌های به‌دست‌آمده باشد؛ یعنی اولویـت اول بـا سـلمان‌شـهر، اولویـت دوم بـا کلارآباد و اولویت بعدی هم با عباس‌آباد باشد. گفتنی است، نباید از اهمیت سایر شـاخص‌هـا غافل ماند.

کتابنامه

۱. اسدیان، ع.، مدیری، ا.، و رفیعیان، م. (۱۳۹۲). *تدوین چارچوب طراحی شهری جهت بسط جریان حرکت مگامال به فضای شهری پیرامون (مطالعه موردی: مگامال اکباتـان)* (پایـان‌نامـه منتشرنشـده کارشناسی ارشد طراحی شهری). دانشگاه آزاد واحد تهران مرکز، ایران.

۲. ایتپاس، ز. (۱۳۷۵). نگاهی به تعاریف توسعه پایدار از دیدگاه‌های مختلـف (و. جمـالی، متـرجم). *خبرنامه انجمن متخصصان محیط‌زیست ایران*، ۲ (۳)، ۱۰-۲.

۳. ایمانی جاجرمی، ح. (۱۳۹۵). مقایسه بازارهای شهر اسلامی و مگامـال هـا: پیامـدهای اجتمـاعی و فرهنگی احداث مراکز خرید مدرن غربی برای شهر اسلامی. *پنجمین کنفرانس الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت: الگوی پایه پیشرفت*.

٤. آهور، ا.، جاجرمی، ک.، نظریان، ا.، و مشیری، ر. (۱۳۹۱). از بازار تا بزرگ بازار (مگامال). *فصلنامه آمایش محیط*، (۲۰)، ۱٤۵ – ۱۷٦.

۵. بخشی زاده، ع.، کردنائیج، ا.، و خداداد حسینی، ح. (۱۳۹۵). ارائه الگـویی بـه منظـور تبیـین نقـش موفقیت مجتمع‌های تجاری در کشور. *بررسی های بازرگانی*، *۷٦*، ۱۰۰-۱.

٦. بریمانی، ف.، و اصغری لفمجانی، ص. (۱۳۸۹). تعیین شدت نابرابری زیست محیطی سکونتگاه-های روستایی سیستان با اسفاده از مدل ارزیابی چندمعیاره. *مجله جغرافیا و توسعه*، (۱۹)، ۱۲۷-۱٤٦.

۷. تیموری، ا.، فرهودی، ر.، رهنمایی، م.، و قرخلو، م. (۱۳۹۱). ارزیابی پایداری اجتماعی با استفاده از منطق فازی (مطالعه موردی، شهر تهران). *فصلنامه انجمن جغرافیای ایران*، *۱۰*(۳۵)، ۱۹-۳۹.

۸. خیاط کلیبر، ف. (۱۳۹٦). تأثیر کاربری‌های تجاری بر حمل و نقل همگانی شهری (نمونه موردی: منطقه ۵ شهر کرج). *پنجمین کنگره بین المللی عمران ، معماری و توسعه شهری*، تهران،

۹. دهقان، ح.، پوررضا، ک.، سرا، ن.ف و احسان، م. (۱۳۹۵). رابطه فضاهای اقتصادی شهری و شبکه های اجتماعی: بررسی تاثیر میدان های میوه و تره بار و هایر استار بر تعاملات اجتماعی. *فصلنامه مطالعات جامعه‌شناختی شهری*، ٦(۱۸)، ۹۳ – ۱۱٤.

۱۰. رفیعیان، م.، و پهلوان، س. (۱۳۹٤). سنجش و ارزیابی تأثیرات ایجاد ابر پروژه شهری الماس شرق مشهد از دیدگاه نواحی سکونتی پیرامون با مدل الکتره. *نشریه علمی - پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران*، (۹)، ۵۱ – ٦۳.

۱۱. ساسانپور، ف. (۱۳۹۰). *مبانی پایداری توسعه کلان‌شهرها با تأکید بر کلان شهر تهران*. تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

۱۲. ستوده، ح.، و زارع، س. (۱۳۹۷). بررسی تأثیرات کالبدی احداث مجتمع های تجاری بر کاربری های شهری (نمونه موردی: شیراز مجتمع تجاری زیتون). *ششمین همایش ملی مطالعات و تحقیقات نوین در حوزه علوم جغرافیا، معماری و شهرسازی ایران*، تهران، انجمن توسعه و ترویج علوم و فنون بنیادین.

۱۳. سرگلزایی، ف. (۱۳۹۲). *بررسی اثرات هدفمندی سازی یارانه‌ها بر پایداری روستاهای بخش مرکزی زابل* (پایان‌نامه منتشرنشده کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی). دانشگاه زابل، ایران.

۱٤. سرور، ه.، صلاحی ساریخان بیگلو، و.، و مبارکی، ا. (۱۳۹٦). تحلیل نقش کاربری های تجاری در پویایی و ایجاد فضاهای جدید شهری، مطالعه موردی: مجتمع تجاری لاله پارک تبریز. *دو فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش های بوم شناسی شهری*، ٦(۱)، ۲۹ – ٤۲.

۱۵. سیاری، س.، خوشگو، س.، کاظمی، ز.، و منوچهر نصیری، م. (۱۳۹٦). بررسی ویژگیهای مجتمع تجاری‌های نوین شهری در جذب مشتری و گردشگر. *اولین کنفرانس بین‌المللی دستاوردهای نوین در علوم و تکنولوژی*، تهران، شرکت بین المللی کوشا.

۱٦. سیف‌الدینی، ف. (۱۳۸۱). *مبانی برنامه‌ریزی شهری* (چاپ اول). تهران: انتشارات آییژ.

۱۷. علوی‌زاده، ا. (۱۳۸٦). الگوهای توسعه اقتصادی-اجتماعی با تأکید بر توسعه پایدار روستایی در ایران. *مجله اطلاعات سیاسی اقتصادی*، (۲٤۵)، ۲۰۱-۱۹۰.

۱۸. فرجی سبکبار، ح. (۱۳۸۹). *سنجش پایداری روستایی بر مبنای مدل فرایند تحلیل شبکه (مطالعه موردی: روستاهای شهرستان فسا)* (رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی). دانشگاه تهران، ایران.

۱۹. فرزانه سادات رزنجرانی، ژ. (۱۳۹۷). *سنجش پایداری در سکونتگاه های غیررسمی (مطالعه موردی سککونتگاه های غیررسمی شهر اردبیل)* (پایان‌نامه منتشرنشده کارشناسی‌ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری). دانشگاه محقق اردبیلی، ایران.

۲۰. کاظمی، م. (۱۳۷۹). توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: قم). در *مجموعه مقالات اولین همایش مدیریت و توسعه شهری پایدار در نواحی شهری* (صص. ۸٦-۷۹). تبریز: دانشگاه تبریز.

۲۱. کجوئی، ن.، و احمدسیماب، م. (۱۳۹۷۹. نقش فضاهای تجاری در تقویت هویت عرصه های عمومی در شهرهای جدید (نمونه موردی: شهر جدید گلبهار). پنجمین *کنفرانس ملی معماری و شهرسازی ایران در گذار آثار و اندیشه‌ها*، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین.

۲۲. گاسپارینی، پ.، مانفردی، گ.، و آسپرونه، د. (۱۳۹۵). *تاب‌آوری و پایداری در مقابل بلایای طبیعی (چالشی برای شهرهای آینده)* (ح. حاتمی‌نژاد و م. نصرتی‌هشی، مترجمان). تهران: انتشارات آراد کتاب.

۲۳. مجتهدزاده، غ. (۱۳۷۸). معنی و مفهوم توسعه پایدار در مناطق شهری. در *مجموعه مقالات اولین همایش توسعه پایدار نواحی شهری*. تبریز: شهرداری و دانشگا تبریز.

۲٤. مسجدی، ن.، و نژادی، الف. (۱۳۹۳). بررسی تحولات ساخت‌وساز مراکز خرید در شهر تهران. *فصلنامه اقتصاد عمران و شهرسازی*، (۲۱)، ۹۸-۱۱۲.

۲۵. مطوف، ش. (۱۳۷۹). نقش فرهنگ، مشارکت و محیط زیست در توسعه پایدار منطقه‌ای. *فصلنامه پژوهش*، (۲)، ۱-۱٤.

۲۶. نقی‌زاده، م. (۱۳۸۷). تأملی در رابطه پایداری فرهنگی بافرهنگ پایداری. در *مجموعه مقالات توسعه پایدار شهری* (چاپ اول). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

27. Azizi, M. M., (2005). Analysis to position and transformation of urban housing situation in Iran, *Fine Arts*, (23), 116-129.
28. Cowan, R. (2005). *The dictionary of urbanism*. London: Street Wise Press.
29. Dempsey, N., Brown, C., & Bramely. G. (2012). the key to sustainable urban development in UK cities? The influence of density on social sustainability, *Progress in Planning*, (77), 89- 41.
30. Heffner, K., &Twardzik, M. (2015). The impact of shopping centers in rural areas and small towns in the outer metropolitan zone (The example of the Silesian voivodeship). *European Countryside*, *7*(2), 87-100.
31. Ibrahim, I., Bon, A. T., Nawawi, A. H., & Safian, E. E. M. (2018). Shopping centre classification scheme: A comparison of international case studies. *Proceeding of the International Conference on Industrial Engineering and Operations Management Bandung Indonesia*, 3131-3142
32. Ligthelm, A. A. (2008). the impact of shopping mall development on small township retailers. *South African Journal of Economic and Management Sciences*, *11*(1), 37-53.
33. McGreevy, M. (2015). The economic and employment impacts of shopping mall developments on regional and periurban Australian towns. *Australasian Journal of Regional Studies*, *22*(3), 225-238.
34. Moffat, I. H., & Mike, W. D. (2001). *Measuring and modeling sustainable Development.* New York and London: Parthenon publishing Grop Inc.
35. Nourian, A. (2008). Explaining sustainability criteria and indicators in the residential neighborhood. *Shahr-e Negar Two Monthly Reports*, (50), 57-70.
36. Padilla, A. O., Hermosilla, A. A., & Ozores, O. T. (2017). The impact of out-of-town shopping centres on town-centre retailers and employment: The case of the region of Murcia, *Land Use Policy*, (65), 277-286.
37. Shanmugan, J. (2016). A Study on the impact of mega shopping malls on small retail business sector. *International Journal of Advanced Research*, *4*(8), 1569-1573.